

# BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN  
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

3 BERLIN  
30. JANUAR 1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

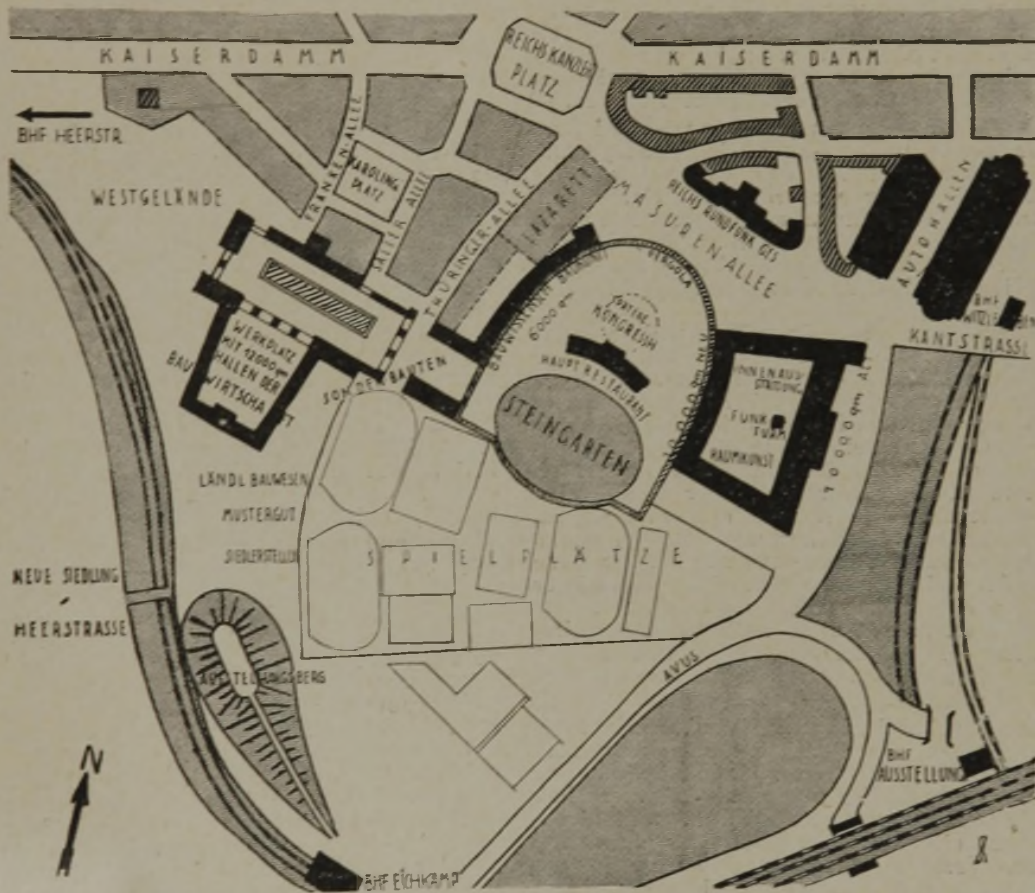
## DIE IDEE DER DEUTSCHEN BAUAUSSTELLUNG

Von Dr. Fritz Coerper, Berlin

Mit einem Plan

Bauen ist Raumgestaltung. Im Einzelfalle Gestaltung des Lebensraumes nach Zweck und Plan. Uns Deutschen der Nachkriegszeit ist der Lebensraum künstlich verengt. Im Gegensatz zu den großen Siegerstaaten und unserer eigenen Vorkriegslage können wir uns nicht mehr imperialistisch so verhalten, als ob wir unsern Lebensraum nach Bedarf extensiv-expansiv erweitern könnten. Sondern in unserem gesamten Tun und Lassen als Volk und als Einzelne sind wir ge-

Aus diesem großen deutschen Friedensgedanken erwächst auch die Idee der Deutschen Bauausstellung: Daß und wie er durch das Bauen, die planmäßige Verwaltung und Gestaltung unseres Lebens- und Arbeitsraumes zu fördern sei, muß heute jeder deutsche Staatsbürger wissen. Und er muß dann auch wollen, daß Jeder im neuen Deutschland dort wohnen und arbeiten und so wohnen und arbeiten kann, wo und wie er am stärksten zu wirken und an seinem Teil zur



PLAN DES BERLINER AUSSTELLUNGSGELÄNDES MIT BAUAUSSTELLUNG

Nach dem letzten Plan von Wagner u. Poelzig

zwungen, uns in bestimmten, räumlich und sachlich eng gezogenen Grenzen einzurichten und — zu entwickeln. Nie war ein großes Volk in solcher Zwangslage! Wollen wir den Zwang in Freiheit wandeln, dann müssen wir planmäßig so bauen, daß wir uns unseren Lebensraum nicht selbst noch weiter verbauen, sondern ihn in jedem Sinne des Wortes gestalten — ihn intensiv-expansiv ausgestalten als ein Kraftzentrum, das den höchsten Wirkungsgrad unserer nationalen, geistigen und sachlichen Kräfte gewährleistet. Nie war ein großes Volk vor eine einfachere und schwerere Aufgabe gestellt als diese ideale Forderung neudeutscher Energiepolitik: äußere Macht durch innere Macht zu ersetzen!

Erzielung des höchsten Wirkungsgrades der nationalen Produktivität beizutragen vermag.

In alle Fragen, die sich aus dieser idealen Forderung ergeben, vom Allgemeinen der Landesplanung und des Städtebaues bis zum Besonderen des einzelnen Bauvorganges, mit den wirksamsten Mitteln der neuen Ausstellungstechnik einzuführen, ist die Aufgabe der Eröffnungsausstellung; die Lösung der Probleme selbst in der hier gewiesenen Richtung geistig und sachlich zu fördern, Sinn und Zweck des Werk- und Bauplatzes, des Kernes der Bauausstellung, als Dauerveranstaltung. —

Zumal als Dauerveranstaltung gehört die Bauausstellung nach Berlin. Denn es sind nicht nur



die Probleme der werdenden Weltstadt, die alle allgemeinen Fragen des Städtebaues in einer besonderen konzentrierten und pointierten Form repräsentieren, sondern auch in der landes- und städteplanmäßigen Ausgestaltung des gesamten deutschen Kraftfeldes weisen alle Kraftlinien, insbes. auch der größeren Kreuzungspunkte in der dynamischen Struktur des deutschen Kraftnetzes, auf die große Kraftzentrale hin und gehen wieder von ihr aus, und schließlich hängt die Wirkung der deutschen Kraftentfaltung in das nähere mitteleuropäische und das fernere, insbesondere das osteuropäische und überseeische, Ausland nicht zuletzt auch von der Art ab, wie die planmäßig organisierte Kraft des deutschen Volkes in seiner Hauptstadt zusammengefaßt wird: Mit seiner internationalen Bedeutung und Wirkung wächst Berlin erst zur deutschen Weltstadt empor mit eigenen neuen und vielfach anders gearteten strukturellen Bedingungen und Wesenszügen als die übrigen älteren Weltstädte, wie etwa London, das nicht nur als das Kraftzentrum des eigenen Heimatlandes in das fremde Ausland zu wirken hat, sondern auch Mittelpunkt der Verwaltung und Gestaltung seines Weltreiches in seinem eigenen Machtbereich ist.

Diesen weltumfassenden Problemen, die zugleich alle Einzelfragen der baulichen Gestaltung des deutschen Lebens- und Arbeitsraumes in sich schließen, eine Werkstätte zu schaffen, wo sie nach dem einheitlichen großen Grundgedanken erforscht, erprobt und insbesondere auch dahin geklärt werden, ob, wie weit und in welcher wirksamsten Form sie ausstellungsmäßig verbaut gestaltet werden können, ist Sinn und Zweck, die besondere Aufgabe der Bauausstellung als Dauerveranstaltung, die mit voller dauernder Wirkung nur in ständiger lebendiger Wechselwirkung mit dem Werden der Weltstadt Berlin erfüllt werden kann. —

Entscheidend für den äußeren Erfolg wie die innere Wirkung der Bauausstellung ist die zwingende Dynamik der Gedankenführung durch das Gesamt wie das Einzelne der Ausstellung hindurch: Das Ganze muß schließlich wie ein großer Aufruf und Aufbruch zu geist- und sinnvoller Aus- und Umgestaltung des Lebensraumes unserer Volksgemeinschaft als Kollektivum und als Individuum mit allen Mitteln und Möglichkeiten unserer Zeit wirken.

Dabei kommt auch das privatwirtschaftliche Interesse der Aussteller, die für ihre Arbeit und Ware werben wollen, am besten zu seinem Recht. Denn soweit sie gute Ware und gute Arbeit leisten, kommt es ihnen darauf an, nicht daß irgendwo irgendwie gebaut wird, sondern daß ihre Leistung in einem großen Zusammenhang zur Geltung kommt, der ihrer Arbeit Wachstum und Dauer verspricht. Jeder kennt seine eigenen Konkurrenten. Jeder wird also auch wissen, ob und wie er zur Höchstleistung kommen kann. Niemand wird zu dieser Ausstellung nur um der Höhe seiner Platzmiete willen zugelassen: nicht unsachlicher Geldaufwand wird gelten, sondern allein die sachliche Leistung, die nicht zuletzt auch darin bestehen wird, daß sich der Aussteller an seinem Platze in den näheren und weiteren Zusammenhang seiner Gruppe mit der gerade hier zu erstrebenden Wirkung einfügt.

Der Zusammenhang ist in dem Grundgedanken der Ausstellung gegeben, die eine unmittelbar wirksame Anschauung von den schier unbegrenzten Möglichkeiten der technisch-wirtschaftlichen und geistig-künstlerischen Entwicklung des Bauwesens schaffen soll. Von dieser Ausstellung muß eine Massenbewegung für das Bauen und gegen das Verbauen ausgehen, und was, wo und wie gebaut wird, muß von jener leidenschaftlichen Anteilnahme getragen und getrieben werden, mit der heute noch das Volk etwa die Entwicklung des Sports begleitet. Die großen Baumeister, die Planer und Gestalter unseres zukünftigen Lebensraumes und dauernden Lebensrahmens sollten für unser Volk und unsere Zeit mindestens nicht weniger wichtig sein, als die Großen des Films und des Sports. —

Es wird nicht immer leicht sein, die große Linie von dem Städtebau und der Landesplanung bis zum letzten Baustoff und Bauverfahren überall und für jeden faßbar und schaubar durchzuhalten. Denn das Bauen ist ein äußerst komplexer Gesamtvorgang, und es kommt dabei zugleich auf jeden Einzelvorgang und darauf an, daß jedes Einzelstück zum anderen paßt und das Ganze wirtschaftlich möglich und technisch vollkommen ist. Darum muß jede Ausstellungsgruppe nach Art und Gewicht ihren richtigen Platz und den richtigen Umfang haben, damit das Ganze wie ein

großes festgefügtes Bauwerk wirkt, das jedoch zugleich dynamisch bewegt und beschwingt ist — sonst verfehlt es durchaus seine Wirkung.

Die große Schwierigkeit und der starke Reiz des Ausstellungsgedankens als Bauaufgabe — des inneren wie des äußeren Aufbaues — liegt in dieser inneren Verbundenheit von Statik und Dynamik: Im statischen Aufbau dynamischer Aufschwung! — Man müßte, um diesen Ausstellungsgedanken baulich auszudrücken, so etwas wie eine umgekehrte Pyramide errichten — Sinnbild des Neuen Bauens der Neuen Sachlichkeit: In allen Teilen logisch richtig und dynamisch zwingend aus dem einen einheitlichen Grundgedanken der technisch-wirtschaftlichen Höchstleistung entwickelt, hat sich das Neue Bauen auf den unbegrenzten Möglichkeiten der neuen Baustoffe wie auf den Flügeln des Flugzeuges erhoben in den freien Raum als den neuen Standort unseres Planens, um von oben, von der höchsten Ebene der Pyramide herab zu bauen — geistig nur möglich kraft jener Dynamisierung unseres Denkens und Formens, die uns ständig bewegt und vorwärts treibt zur Höchst- und Immer-noch-höherleistung eines Funktionalismus, dessen letzter Ausdruck die dynamische Form des Flugzeuges ist, die nur in der Bewegung ihren Sinn und Zweck erfüllt.

Zu solcher Höchstleistung der dynamischen Form des neuen Ausstellungstyps dieser Übergangszeit muß die Deutsche Bauausstellung entwickelt werden — sie wird, wie die umgekehrte Pyramide, wirkungslos um- und auseinanderfallen, wenn sie nur logisch richtig aufgebaut und nicht auch ebenso zwingend vom Anfang bis zum Ende dynamisiert wird. Sie muß und kann — als Ausstellung, die nur wirken, nicht verwirklichen, die nicht als wirkliches Leben, sondern wie ein Film mit Zeitlupe und Zeitraffer wirken will — die Synthese aus der Wechselwirkung von Statik und Dynamik, den beiden Polen aller Tektonik, in ihrer eigenen Form so weit entwickeln, daß sie immerhin als Wegweiser in die noch ferne Zukunft des Neuen Bauens zu dienen vermag. —

Diese Aufgabe stellt nicht nur ungewöhnlich hohe Anforderungen an Diejenigen, die an dem inneren und äußeren Aufbau der Ausstellung verantwortlich mitarbeiten, sondern auch an Diejenigen, die als Aussteller ebenso verantwortlich mitwirken. Beide Faktoren müssen aufs engste zusammenwirken, damit Form und Inhalt nicht auseinanderfallen. Nichts darf nur Rahmen, nichts nur Ausstellung als Selbstzweck sein. Alles muß Mittel zum Zweck der Intensivierung unseres baulichen Denkens und Formens werden. Darum muß für jede Ausstellungsgruppe der adäquate bauliche Ausdruck in ihrem inneren und äußeren Aufbau gefunden werden. Alles muß gebaut, d. h. logisch richtig aufgebaut und dynamisch zwingend geformt sein. Darin muß diese Ausstellung, zumal als Bauausstellung, bahnbrechend und wegweisend wirken.

So sollten die Hallen, die nicht selbständig, auch nicht als ein fertig in sich abgeschlossener Hallentypus — Marke „Ausstellung“ — dürfen auftreten wollen, im Prinzip nur möglichst freitragende Dachkonstruktion sein, deren Ausbau — von oben! — zum Hallenraum — die Formung und Ausbildung aus seiner Funktion als Ausstellungsraum heraus — durch den Inhalt und die mit dessen Ausstellung planmäßig angestrebte Wirkung im großen Zuge der Gesamtidée bedingt wird. Nur auf diese Weise kann die Ausstellung sachlich als solche gebaut werden; denn wenn irgendwo, dann muß hier das Bauen sich als reine Funktion erweisen: Die Idee muß die Form bilden, nicht umgekehrt. Das bedeutet, richtig durchdacht, das Gegenteil von Monotonie, und es wird der ganzen Baumeisterschaft des raumgestaltenden Künstlers bedürfen, um alles Einzelne im großen Zuge der Idee zu räumlich wirkender Einheit zusammenzufassen.

Diese ideale Forderung gilt praktisch im Rahmen der Deutschen Bauausstellung nur für den als „Werk- und Bauplatz“ gedachten Kern der Ausstellung (vgl. den Plan S. 9), der als Dauerveranstaltung angelegt und entwickelt werden soll. Während die außerhalb dieses Komplexes zu errichtenden Hallen nach der Eröffnungsausstellung auch für andere Veranstaltungen des Städt. Ausstellungs- und Messeamtes dauernd zur Verfügung stehen müssen, dient der Werk- und Bauplatz mit seinen Bauten ausschließlich der Entwicklung des neuen Baugedankens, solange, bis es hierzu der ausstellungsmäßigen Formung und Werbung nicht mehr bedarf. Einstweilen hat das Neue Bauen noch eine so ausgesprochene dynamische Tendenz, daß es



Bauens auf diesem eigenen Ausstellungsboden nur gewinnen kann. —

Hier kann noch probiert und experimentiert werden, was neu und kühn, allzu kühn noch für die Praxis erscheint, die prinzipiell kein provisorisches Bauen kennt. Hier kann dynamisch gebaut werden — das viel mißbrauchte Schlagwort gewinnt hier Sinn und Bedeutung: Denn hier wird auf Wirkung gebaut — auf Wirkung in die Öffentlichkeit und auf Wirkung in der Sache selbst: Was sich nicht bewährt, weil es an sich zu wenig Substanz und Qualität hat oder weil es veraltet und überholt ist, wird zwangsläufig ausgeschaltet und durch die Höher- und Besserleistung ersetzt.

Hier wird sich aus Vergleich und Wettbewerb um die Höchstleistung ganz von selbst das ergeben, was Dauer verheißt. Starres Festhalten an bestimmten Bauweisen und Bauverfahren, die etwa auf einer wirtschaftlich, technisch oder künstlerisch nicht oder nicht mehr haltbaren Verwendung eines Baustoffes beruhen, wird sich als unmöglich erweisen, und wenn der Baustoff als solcher brauchbar ist und wirtschaftlich schwer genug wiegt, wird es die Beteiligten nicht ruhen lassen, bis sie die vom Wettbewerb der Höchstleistung geforderte Umstellung vollzogen und ihren „altbewährten“ Baustoff in neuer Verfahrens- und Verwendungsart wieder durchgesetzt haben. Vom Neuen wird Vieles, was durch Reklame oder Mode sonst zu unverdienter Geltung gelangt, in diesem Schmelztiegel der öffentlichen und fachlichen Kritik und Kontrolle sich meist überraschend schnell in seinem Unwert erweisen — ganz abgesehen davon, daß es auf diesem öffentlichen „Werk- und Bauplatz“ ständig der schärfsten wissenschaftlichen Prüfung und Erprobung ausgesetzt ist.

Das Bauen verträgt das Experiment an sich so wenig, wie der menschliche Körper die Vivisektion. Die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Interessen, die sich mit dem Bauen verknüpfen, sind zu schwerwiegend, als daß sie sich über ein gewisses, eng begrenztes Maß hinaus dem praktischen Versuch mit dem nur Neuen, aber noch nicht Bewährten und Erprobten aussetzen könnten; darauf stützt sich aber auch alle Faulheit und Unfähigkeit, die das Tempo der Entwicklung des Neuen Bauens über Gebühr verzögert. Um jener Übereilung wie dieser Verlangsamung und den damit verbundenen schweren Schäden und Verlusten wirtschaftlicher, kultureller und vor allem auch sozialer Art entgegenzuwirken und gleichwohl den von unserem sozialen und wirtschaftlichen Notstande geforderten raschen Fortschritt zu sichern, bedarf gerade das „statische“ Bauen eines Versuchsfeldes, wo dynamisch gebaut und auf seine Statik erprobt wird, was immer sich „dynamisch“ gebärdet — eines Kraftfeldes, wo die Kräfte sich messen und gemessen werden können.

Als solche ideale Kraftebene, wo sich — jenseits des realen Zwanges — noch das freie Spiel der geistigen Kräfte entfalten kann, ist die Deutsche Bauausstellung, zumal ihr Werk- und Bauplatz als Dauerveranstaltung, gedacht und geplant. Gelingt es, diese Idee zu realisieren, indem die stärksten geistigen Kräfte in Wirtschaft und Verwaltung, Wissenschaft und Kunst zur Synthese des Neuen Bauens zusammenwirken, dann kann hier ein Werk entstehen, das Dauer besitzt, weil es selbst jene Dauer schaffen hilft, auf die mit all ihrem Wechsel und Wandel auch diese Übergangszeit nur hinaus will. —

Die Verschiebung der Eröffnungsausstellung auf das Frühjahr 1931 ist nicht zuletzt auf den einmütigen Willen aller Beteiligten zurückzuführen, die Idee dieser Deutschen Bauausstellung nun auch im Ideal einer Bauausstellung zu verwirklichen. Denn hier soll ja nicht irgendeine, sondern die Bauausstellung errichtet werden, die dem Bauen in Deutschland die allgemeine Wendung zum Neuen Bauen geben und es in dieser Richtung dauernd weiterführen soll. Dieser Anspruch aber kann mit voller Verantwortung nur erhoben werden, wenn auch wirklich alles nur Mögliche geschieht, um die Idee zum Siege zu führen.

## WOHNUNGSWESEN IM AUSLAND

Ein- und Mehrfamilienhäuser in den Vereinigten Staaten. In den Ländern englischer Zunge, in England und Nordamerika, hat bis vor gar nicht so langer Zeit das Einfamilienhaus alle anderen Wohnarten bei weitem überragt, ja, es hat geradezu allein geherrscht. In London hat es allerdings schon gegen Ende des

Das war in 1¼ Jahren nicht mehr zu schaffen, und es ist nicht das geringste Verdienst der im Verein Bauausstellung vereinigten Bauwirtschaft, daß sie sich dieser idealen Forderung nicht nur nicht verschlossen, sondern sie mit allem Nachdruck geltend gemacht hat, wobei sie dem vollen Verständnis der Stadt Berlin und ihres Ausstellungsamtes trotz der mannigfachen, mit der Verschiebung verbundenen Unzuträglichkeiten begegnete. Wirtschaft und Verwaltung waren und sind sich darüber einig, daß diese Ausstellung — als entscheidende Problemstellung — gut oder gar nicht zu machen sei.

Mit dem Ideenprogramm verlangt aber auch, ganz besonders bei dieser Bauausstellung, das Bauprogramm eine vollkommene und ausstellungsmäßig vorbildliche Lösung, die wiederum durch die vollkommen klare und reine Lösung des Ideenprogramms bedingt ist. Dabei ist noch die Schwierigkeit zu überwinden, daß, wie schon der schematische Situationsplan (S. 9) erkennen läßt, die Eröffnungsausstellung aus zwei verschiedenen Baukomplexen — mit verschiedenen Dauerzwecken! — zusammenzubauen ist: dem Bau- und Werkplatz im Westteil mit seinen Hallen, Sonderbauten und sonstigen baulichen Anlagen, die der Dauerbauausstellung dienen sollen, und nordöstlich davon dem großen Volkspark mit seiner Randbebauung, namentlich am Funkturm, deren Dauerzweck die Erfüllung der wechselnden Erfordernisse der Berliner Ausstellungspolitik ist, die naturgemäß über die Bauausstellung hinausgeht und sich selbst von diesem ihrem zukünftigen Haupt- und Kernstück doch immer nur indirekt beeinflussen lassen kann.

Bei der Eröffnungsausstellung wird sich auf dem Komplex „Bau- und Werkplatz“ das Bauen in allen seinen Elementen und Phasen bis zum fertig ausgebauten Rohbau entwickeln, während am Funkturm gezeigt werden soll, wie sich der Innenausbau mit der Inneneinrichtung für alle Bedürfnisse des privaten und öffentlichen Lebens und Arbeitens im Sinne des neuen Bagedankens vollzieht. Auf der gegenüberliegenden Seite des Volksparkes sollen im Anschluß an den Bau- und Werkplatz bis zum Haupteingang am Reichskanzlerplatz Baukunst und Bauwissenschaft, einschließlich Städtebau und Landesplanung, in hallenmäßigen Baukörpern gruppiert werden, die in den späteren Jahren für Sonder- und Ergänzungsausstellungen im Rahmen der Dauerbauausstellung an erster Stelle in Betracht kämen, sonst aber wiederum auch für die übrigen Aufgaben der städtischen Ausstellungspolitik mit herangezogen werden können. Eine Ausstellungsraumreserve wird sich für das Eröffnungsjahr noch in dem Untergrundbahnhoft bieten, der unter dem Steingarten im südlichen Teil des Volksparkes vorsorglich im Zuge der projektierten Durchführung der Uhlandstraßenstrecke bis zum Bahnhof Heerstraße angelegt werden soll.

Von dem Inhalt der Hallen am Volkspark für Innenausbau, Baukunst, Bauwissenschaft, Städtebau usw. wird nach Schluß der Eröffnungsausstellung manches grundsätzlich Wichtige zur Bildung eines Grundstockes der Elemente des Bauens auch auf diesen Gebieten für die Dauerveranstaltung auf den Komplex „Bau- und Werkplatz“ zu übertragen sein, und es muß darum auch dafür gesorgt werden, daß der Bau- und Werkplatz selbst als Daueranlage wenigstens in den Grundzügen eine in sich geschlossene ideale Bauausstellung darzustellen vermag. So ist bei der ersten Anlage der Gesamtausstellung für das Eröffnungsjahr eine Reihe verschiedenartiger Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die zu einer geschlossenen baulichen Gesamtvorstellung zu vereinen eine bedeutsame Aufgabe darstellt, deren Lösung keinesfalls überstürzt werden sollte. Im ganzen kann daher der Entschluß zur Verschiebung der Eröffnungsausstellung nur die Überzeugung befestigen, daß es am Verantwortungsbewußtsein gegenüber der Größe und Schwere der Aufgabe ihrer Gemeinschaftsarbeit bei Wirtschaft und Verwaltung bestimmt nicht mangelt. —

vorigen Jahrhunderts einige Häuser mit „flats“, Stockwerkswohnungen, gegeben, die für sehr wohlhabende Kreise bestimmt waren und auch als gemeinnützige Unternehmung geschaffene Wohnungen für Unbemittelte sind stellenweise in Form von „Wohnkasernen“ geschaffen worden. Aus Amerika wird neuerdings viel über „apartment-buildings“ berichtet,



d. s. Hochhäuser mit Einzelwohnungen, die meist mit großem Luxus und aller Bequemlichkeit ausgestattet sind, also nur für sehr zahlungskräftige Kreise bestimmt sind. Amerika hat bekanntlich ebenso wie das alte Europa seine Wohnungsnot nach dem Kriege, und um sie zu bekämpfen, ist in den letzten Jahren lebhaft gebaut worden. Das Hindernis für die Entfaltung einer lebhaften Bautätigkeit, das in Europa und namentlich in Deutschland im Mangel an Geldmitteln besteht, liegt ja für Amerika nicht vor. Nach einer Zusammenstellung, die vom Bundesamt für Arbeitsstatistik aufgestellt worden ist, ist beim Neubau in den letzten Jahren das Einfamilienhaus gegenüber dem für zwei und mehr Familien bestimmten Wohnhaus zurückgetreten, und es erscheint kennzeichnend für die neuere amerikanische Denkungsweise in bezug auf das Wohnungswesen, daß die Zeitschrift Engineering News-Record einen Bericht über diese Vorgänge mit der Überschrift versieht: Das altmodische Heim macht dem Vielfamilienhaus Platz, wobei aus der Bezeichnung „altmodisch“ doch zweifellos eine Mißbilligung des bisherigen Zustandes und die Hoffnung herausgelesen werden soll, daß dieser Zustand nunmehr überwunden ist oder doch wenigstens demnächst überwunden werden wird.

Zahlenmäßig sind die einschlägigen Verhältnisse aus der nachstehenden Zusammenstellung zu ersehen:

	In den Jahren						
	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927
Vonhundertatz der							
Einfamilienhäuser . . . . .	58,3	47,5	45,8	47,6	46,0	40,7	38,3
Zweifamilienhäuser . . . . .	17,3	21,3	21,2	21,5	17,5	13,9	13,4
Vielfamilienhäuser . . . . .	24,4	31,2	33,0	30,9	36,4	45,4	48,3

Während also der Anteil der Einfamilienhäuser von 1921 zu 1922 einen erheblichen Abfall zeigt, um dann bis 1925 ungefähr gleich zu bleiben, in den beiden letzten Jahren aber wieder, und zwar nicht unerheblich, gesunken ist, ist die Zahl der Mehrfamilienhäuser anteilig ziemlich stetig gestiegen; nur das Jahr 1924 fällt etwas aus der Reihe, aber die darauf folgenden Jahre führen die in den vorhergehenden Jahren angefangene Linie fort, setzen nicht etwa bei der verminderten Zahl des Jahres 1924 wieder an. Das Zweifamilienhaus ist einen anderen Weg gegangen; sein Anteil steigt erst von 1921 zu 1922, bleibt dann drei Jahre auf gleicher Höhe, um dann ziemlich stark abzufallen. Nach der Statistik, die sich über 257 schon größere Städte — cities — erstreckt, ist zu schließen, daß in dem Berichtszeitraum weniger als die Hälfte der Neubauwohnungen in Einfamilienhäusern geschaffen wurde, daß dagegen mehr als ein Drittel der Familien, die in den letzten sieben Jahren neue Wohnungen bezogen haben, die Häuser mit anderen Familien teilen und dadurch den Übergang zu einer Wohnart gemacht haben, die früher in Amerika wenig verbreitet und unbeliebt war.

Der Grund für diese Erscheinung ist in der Größe der Städte und ihrer Lage zu suchen. Aus den einzelnen, hier nicht aufgeführten Zahlen geht hervor, daß der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit der Größe der Städte zunimmt. Namentlich in den ganz großen Städten, an erster Stelle in New York, und in deren Umgebung ist der Anteil aber der Mehrfamilienhäuser erheblich. In den vier Großstädten, New York, Chicago, Philadelphia und Detroit, wohnte 1921 ein Drittel der Bevölkerung in Einfamilienhäusern, in den Städten mit 500 000 bis 1 000 000 Einwohnern war dieser Anteil etwa 60 v. H., in den Städten mit weniger als 500 000 Einwohnern etwa 70 v. H. Mehr als vier Zehntel der Familien in den Großstädten wohnten in Vielfamilienhäusern, außerhalb der Großstädte war dieser Anteil nur weniger als ein Fünftel. 1927, also nur sechs Jahre später, hatte sich das Bild sehr erheblich verschoben. In den großen Städten und in den mit New York zusammenhängenden verschwindet das Einfamilienhaus geradezu. In Philadelphia herrscht es zwar beim Neubau noch vor, es verliert aber an Bedeutung, und in Detroit wohnt nur ein Drittel der Familien, für die im

Jahre 1927 neue Häuser errichtet worden sind, in Häusern, die keine zweite Familie mit ihnen teilt. Das Zweifamilienhaus hat in Detroit an Verbreitung gewonnen, ist in Philadelphia eingeführt worden und in den beiden anderen Großstädten in seiner Bedeutung zurückgetreten. In Chicago sind mehr als drei Viertel und in New York nahezu drei Viertel der Familien, die in neuen Häusern wohnen, in Gebäuden mit mehreren Wohnungen untergebracht, und selbst in Philadelphia, der Quäkerstadt, die sehr am Hergebrachten hängt, wird ein Viertel der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern bereitgestellt.

Man kann aus diesen Zahlen schließen, daß im Wohnwesen der Vereinigten Staaten ein Umschwung im Gange ist. Die Wohnung wird mehr und mehr zu einem Gebrauchsgegenstand, den man von Zeit zu Zeit wechselt, während sie früher ein dauerndes Heim war. Früher hätte ein solcher Umschwung Anlaß zu Besorgnis gegeben, mindestens zu einem Nachdenken über seine Ursachen und Folgen geführt. Das neue Amerika hat aber so viel Wechsel erlebt, hat sich so weitgehend neuen Verhältnissen anpassen müssen, daß auch diese Veränderung mit Ruhe hingenommen wird.

## RECHTSAUSKÜNFTE

### R. W. B. V. in E. (Verpflichtung zur Bezahlung der halben gemeinsamen Giebelwand?)

Frage: Von zwei nebeneinander liegenden Grundstücken I und II wird von A das Grundstück I zuerst bebaut und dann an B verkauft, wobei sich A jedoch von B bescheinigen läßt, daß die auf Grundstück II überstehende Hälfte der Giebelwand sein Eigentum bleibt. Erst nach einigen Jahren erfährt A, daß B vor seinem Tode das Grundstück I an C verkauft hat. D will nun das Grundstück II bebauen, worauf A von ihm die Kosten des halben Giebels verlangt. D lehnt das mit dem Bemerken ab, daß diese Kosten bereits in dem Kaufpreis enthalten seien, den er für das Grundstück II an E bezahlt hat. Inzwischen stirbt auch C, und seine Witwe verlangt ebenfalls von D die halben Giebelkosten, da diese in dem an B bezahlten Kaufpreis mit enthalten seien. B habe bei den Kaufverhandlungen niemals gesagt, daß der halbe Giebel Eigentum des A geblieben sei. Wie ist die Rechtslage? —

Antwort: A hat keine Rechte mehr hinsichtlich der Giebelhälfte. Durch den Verkauf des Grundstückes an B sind das Eigentum am Gesamtgrundstück und alle mit diesem zusammenhängenden Nachbarrechte auf B übergegangen. Abgesehen davon, daß ein Eigentumsvorbehalt des A hinsichtlich der Giebelmauer schon deshalb unwirksam wäre, weil er nicht in den notariellen Vertrag mit B aufgenommen ist, muß nach dem im BGB. ausgebildeten Eigentumsbegriff der Vorbehalt des Eigentums an einzelnen Gebäudeteilen des Grundstückes überhaupt als unzulässig bezeichnet werden.

Die Rechte, die sich für den Eigentümer eines Grundstücks gegenüber dem Nachbarn bei Benutzung der auf das Nachbargrundstück übergebauten Giebelhälfte ergeben, stehen dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, also jetzt der Witwe (bzw. den Erben) des C, zu.

Ob die Erben des C von D die Erstattung der halben Giebelkosten verlangen können, ist eine strittige Rechtsfrage. Ich habe sie in „Wirtschaftsbeilage“ Nr. 21 vom 15. Juni 1928 verneint, mit folgender Begründung: Es handelt sich um eine Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB., zu deren Benutzung nach § 922 BGB. beide Nachbarn berechtigt sind, und zwar können sie die Mauer zu dem Zwecke, der sich aus ihrer Beschaffenheit ergibt, insoweit benutzen, als nicht die Mitbenutzung des Nachbarn dadurch beeinträchtigt wird (vgl. RGE. Bd. 53 S. 312); dem Grundstückseigentümer, der auf der Grenze des Grundstücks, zur Hälfte auf dem eigenen, zur Hälfte auf dem Nachbargrundstück, eine Brandmauer errichtet hat, steht gegen den diese Brandmauer als Stütze benutzenden Nachbarn kein Anspruch auf Ersatz der halben Brandmauerkosten zu (Frankfurter Rundschau Bd. 40 S. 68). Wie ich kürzlich erfahren habe, soll im Gegensatz hierzu das O. L. G. Köln sich in mehreren Entscheidungen dahin ausgesprochen haben, daß, wer an eine Giebelmauer anbaut, die zur Hälfte auf fremdem Eigentum steht, die Mauer insoweit bezahlen muß, als er sie selbst benutzt, und zwar wird der Berechnung der Wert der Mauer zugrunde gelegt, den sie im Augenblicke der Ingebrauchnahme hatte (8. U. 52/26, 8. U. 91/25). Die Begründung der Urteile ist mir noch nicht bekannt geworden, so daß eine nochmalige, eingehendere Stellungnahme zu dieser Frage mir im Augenblick nicht möglich ist.

Wenn im Prinzip ein Erstattungsanspruch gemäß den Entscheidungen des O. L. G. in Köln bejaht wird, so ist der Anspruch der Witwe C gegenüber D begründet; der Standpunkt des D, daß der Preis für den halben Giebel in dem von ihm an E gezahlten Kaufpreis enthalten sei, ist unbegründet. Der Kaufpreis gilt nur die Ansprüche des E für die Übertragung des Eigentums am Grundstück ab, nicht aber auch nachbarrechtliche Ansprüche eines Dritten. —  
Rechtsanwalt Dr. Paul Glass, Berlin.

Beilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 9. Inhalt: Die Idee der deutschen Bauausstellung — Wohnungswesen im Ausland — Rechtsauskünfte —

Verlag Deutsche Bauzeitung G. m. b. H., Berlin — Für die Redaktion verantw.: Fritz Eiselen, Berlin — Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 49